

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026

**HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR, BUNLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR İLE SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Emlak Varlık Kiralama A.Ş Genel Kurulu'na

Giriş

Emlak Varlık Kiralama A.Ş'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Ağustos 2026

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-33
DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR
DİPNOT 6	TİCARİ ALACAKLAR
DİPNOT 7	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER
DİPNOT 8	BORÇLANMALAR
DİPNOT 9	TİCARİ BORÇLAR
DİPNOT 10	DİĞER BORÇLAR
DİPNOT 11	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ
DİPNOT 12	ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ
DİPNOT 13	ÖZKAYNAKLAR
DİPNOT 14	İLİŞKİLİ TARAFLAR
DİPNOT 15	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ
DİPNOT 16	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ
DİPNOT 17	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER
DİPNOT 18	FİNANSMAN GELİRLER
DİPNOT 19	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
DİPNOT 20	FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI
DİPNOT 21	KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER
DİPNOT 22	DİĞER HUSUSLAR
DİPNOT 23	TAAHHÜTLER
DİPNOT 24	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
Varlıklar		17.005.162.768	10.521.658.997
Dönen varlıklar		12.058.456.022	7.620.550.165
Nakit ve nakit benzerleri	4,14	86.551.344	7.728.888
Finansal Yatırımlar	5	141.192.000	171.779.958
Ticari alacaklar	6	11.830.707.286	7.441.041.319
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		11.830.707.286	7.441.041.319
Peşin Ödenmiş Giderler	7	5.392	-
Duran varlıklar		4.946.706.746	2.901.108.832
Ticari alacaklar	6	4.920.000.000	2.885.120.000
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		4.920.000.000	2.885.120.000
Ertelenmiş vergi varlığı	11	26.706.746	15.988.832
Toplam varlıklar		17.005.162.768	10.521.658.997
Kaynaklar		17.005.162.768	10.521.658.997
Kısa vadeli yükümlülükler		11.929.402.494	7.504.066.254
Kısa vadeli borçlanmalar	8	6.282.225.978	3.845.576.839
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	5.541.728.024	3.594.761.804
Ticari borçlar	9	1.294.433	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		1.294.433	-
Diğer borçlar	10	1.633.813	1.023.340
Ertelenmiş gelirler	12	89.022.485	53.296.106
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	11	13.497.761	9.408.165
Uzun vadeli yükümlülükler		4.920.000.000	2.885.120.000
Uzun vadeli borçlanmalar	8	4.920.000.000	2.885.120.000
Özkaynaklar		155.760.274	132.472.743
Ödenmiş sermaye	13	250.000	50.000
Sermaye düzeltme farkları	13	441.274	439.304
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	94.610	54.216
Geçmiş yıllar kârları	13	131.888.829	64.631.015
Net dönem kârı	13	23.085.561	67.298.208
Toplam kaynaklar		17.005.162.768	10.521.658.997

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
		01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.04.2026 30.06.2026	01.04.2025 30.06.2025
Hasılat	15	2.530.585.317	3.027.223.746	1.221.821.555	1.311.304.827
Satışların Maliyeti(-)	15	(2.477.289.934)	(2.961.931.377)	(1.199.707.733)	(1.280.339.220)
Brüt Kar/Zarar		53.295.383	65.292.369	22.113.822	30.965.607
Genel Yönetim Giderleri(-)	16	(19.286.091)	(12.875.809)	(9.594.867)	(3.966.406)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	16.894.507	11.836.251	7.509.560	3.734.638
Esas Faaliyet Karı/Zararı		50.903.799	64.252.811	20.028.515	30.733.839
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		50.903.799	64.252.811	20.028.515	30.733.839
Finansman Gelirleri	18	23.300.343	12.305.565	18.673.501	3.218.139
Parasal Pozisyon Kayıp Kazançları	19	(30.250.431)	(17.310.223)	(13.531.809)	(7.604.731)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		43.953.711	59.248.153	25.170.207	26.347.247
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(20.868.150)	(28.042.289)	(10.585.206)	(9.613.221)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	11	(31.586.064)	(21.316.605)	(16.057.810)	(8.223.047)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	11	10.717.914	(6.725.684)	5.472.604	(1.390.174)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		23.085.561	31.205.864	14.585.001	16.734.026
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		23.085.561	31.205.864	14.585.001	16.734.026
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (VERGİ SONRASI)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		23.085.561	31.205.864	14.585.001	16.734.026
Ana Ortaklık Payları		23.085.561	31.205.864	14.585.001	16.734.026

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
01 Ocak 2025		50.000	439.304	54.216	35.792.425	28.838.914	65.174.859
Transferler	13	-	-	-	28.838.914	(28.838.914)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	13	-	-	-	-	31.205.864	31.205.864
30 Haziran 2025		50.000	439.304	54.216	64.631.339	31.205.864	96.380.723

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2026		50.000	439.304	54.216	64.631.015	67.298.208	132.472.743
Transferler	13	-	-	40.394	67.257.814	(67.298.208)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	13	-	-	-	-	23.085.561	23.085.561
Sermaye Artırımı	13	200.000	1.970	-	-	-	201.970
30 Haziran 2026		250.000	441.274	94.610	131.888.829	23.085.561	155.760.274

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak 2026 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak 2025 30 Haziran 2025
	Dipn.		
A. İşletme Faaliyetlerinin Nakit Akışları		56.487.747	(28.456.778)
Dönem kârı/(zararı)		23.085.561	31.205.864
Dönem net kârı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:		15.137.323	30.471.625
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler		20.868.150	28.042.289
Kâr payı (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	(23.300.343)	(12.305.565)
Kâr payı gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18	(23.300.343)	(12.305.565)
Parasal Kazanç / (Kayıp)		17.569.516	14.734.901
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		44.342.439	(73.506.828)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	5	4.680.926	(60.333.004)
Ticari alacaklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(7.353.752.873)	(2.925.221.498)
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış/(azalış)		(7.353.752.873)	(2.925.221.498)
Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklardaki artış/(azalış)	8	7.347.596.291	2.917.136.310
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(5.392)	(5.605)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	9	1.294.433	(269.968)
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.294.433	(269.968)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler	10	764.811	1.567.486
-İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		764.811	1.567.486
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)	12	43.764.243	(6.380.549)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		82.565.323	(11.829.339)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	11	(26.077.576)	(16.627.439)
B. Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		23.300.343	12.305.565
Alınan Kar Payları		23.300.343	12.305.565
C. Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		200.000	-
Sermaye Artırımı		200.000	-
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış)		-	-
(A+B+C+D)		79.988.090	(16.151.213)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		7.728.888	30.942.756
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi		(1.165.634)	(4.422.059)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		86.551.344	10.369.484
(A+B+C+D+E)	4	86.551.344	10.369.484

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 5 Ağustos 2019 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir.

Anonim Şirket statüsünde olan Şirket'in 250.000 TL tutarındaki ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir: Şirketin sermayesi 50.000 TL'den 200.000 TL artırılarak 250.000 TL'ye çıkartılması 08.05.2026 tarihli genel kurul kararı 20.05.2026 tarihinde tescil edilmiş ve 20.05.2026 tarih 11586 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir

Ad soyad/Ticaret unvanı	Pay tutarları	Pay oranları	Ödenmiş paylar	Ödenmemiş paylar
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	250.000	%100.00	250.000	-

Şirket'in yönetim kurulu yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı-Soyadı	Görevi	Göreve Atanma Tarihi
Onur GÖK	Yönetim Kurulu Başkanı	08/05/2026
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	08/05/2026
Mehmet KURŞUN	Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2026
Murat YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2026
Önder ÖZAKYILDIZ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2026

Şirket'in ana faaliyet alanı, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen türler ile usul ve esaslarda kira sertifikası ihraç etmektir.

Şirket'in ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanları aşağıdaki gibidir:

- Mevzuatla belirlenen türlerde kira sertifikası ihraç etmek.
- Kira sertifikası ihraç edebilmek için. Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları; devralmak, satın almak, kiralamak, yönetmek, yine ortak girişim kurmak, ortak girişime ortak olmak, eser sözleşmesi kapsamında eser meydana getirilmesini sağlamak başta olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları kaynak kuruluşu veya üçüncü kişilere satmak, devretmek, kiralamak, ihraca dayanak gayrimenkul üzerinde kaynak kuruluş lehine tapu siciline geri alım hakkı tesis etmek, varlık veya hakkı Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak, meydana getirilecek eseri önce kiralarak veya kiralamaksızın doğrudan satmak başta olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak.
- Varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirlerden. Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak ve payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemeler yapmak.
- Sahip olduğu varlıkları ve hakları, yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin olağan ifası amacıyla yönetmek, işletmek ve bu varlıklar ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar ve haklar üzerinde Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği aynı hakları tesis etmek, yine üçüncü kişilerden aynı haklar kabul etmek.
- Yukarıda sayılanlarla sınırlı olmamak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği her türlü faaliyetlerde bulunmak.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu (Devamı)

Şirket, yukarıda sayılan maksat ve mevzuunu gerçekleştirebilmek için aşağıdaki işlemleri gerçekleştirebilir:

- Şirket maksat ve mevzuunu gerçekleştirmek için gerekli olan veya maksat ve mevzuuna faydalı olabilecek her türlü anlaşmalara, sözleşmelere ve düzenlemelere taraf olabilir. Bunlara ilişkin kaynak kuruluş, aracı kuruluşlar, ortak girişimler ve üçüncü kişilerle her türlü sözleşmeler akdedebilir.
- Doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını veya risklerini teminatlandırmak için veya Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda alabileceği düzenlenen her türlü ipotek, rehin ve teminatı alabilir; bu amaçla sair bilcümle hukuki münasebetlerde bulunabilir.
- Kira sertifikası ihracı, ihraca dayanak işlemlerin gerçekleştirilmesi ve mevzuat uyarınca faaliyetinin Devamı kapsamında katlanılması gereken ve emsallerine uygun olan harcamaları yapabilir.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer mevzuatın verdiği imkanlar dahilinde her türlü işlemleri gerçekleştirebilir ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Şirket'in kayıtlı adresi "Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A" Ataşehir/İstanbul'dur.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standardı 34 ("TMS 34") Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, 61.1 nolu "Kira Sertifikaları Tebliği" hükümleri uyarınca her bir tertip kira sertifikası ihracına konu varlık, haklar ve yükümlülükler ile bunlardan elde edilecek gelirler ile katlanılacak giderlerin ilgili kira sertifikası bazında muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izlenmekte olup ilgili varlık ve yükümlülükler ile elde edilecek gelirler ve katlanılacak giderler ilişikteki finansal durum tablosunda ticari alacaklar ve borçlanmalar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda hasılat ve satışların maliyeti hesap kalemlerinde brüt olarak gösterilmiştir

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Ara dönem finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru'ya uygun olarak sunulmuştur. Şirket'in ilişikteki finansal tabloları KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 6 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır. SPK'nin 7 Haziran 2013 tarih ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, 61.1 nolu "Kira Sertifikaları Tebliği" hükümleri uyarınca her bir tertip kira sertifikası ihracına konu varlık, haklar ve yükümlülükler ile bunlardan elde edilecek gelirler ile katlanılacak giderlerin ilgili kira sertifikası bazında muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izlenmekte olup ilgili varlık ve yükümlülükler ile elde edilecek gelirler ve katlanılacak giderler ilişikteki finansal durum tablosunda ticari alacaklar ve borçlanmalar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda hasılat ve satışların maliyeti hesap kalemlerinde gösterilmiştir.

Kamu Gözetimi Kurumu, 23 Kasım 2023 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS) uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ile "BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğine; ancak kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29 ya da BOBİ FRS'deki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak yukarıdaki öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebileceğine ilişkin duyuru yayınlamıştır.

Bu duyuruya istinaden SPK 28 Aralık 2023 tarihli 81/1820 sayılı kararı uyarınca finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar vermiştir. Bu çerçevede Şirket 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren TMS 29'u uygulamıştır. Tüm parasal olmayan varlıkların, parasal olmayan yükümlülüklerin ve gelir tablosunun endekslenmesi TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak yapılmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ekte sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Tarihler	Endeks	Katsayı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,54139
30 Haziran 2025	3.132,17	1,32111
31 Aralık 2025	3.513,87	1,17760
30 Haziran 2026	4.137,93	1,00000

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Parasal varlık ve borçlar, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)

- Parasal olmayan varlık ve kaynaklar ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları (aylık, yıllık ortalama, yıl sonu) kullanılarak düzeltilmiştir. Peşin ödenmiş giderler, Piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslemiştir. Özkaynak kalemleri, ilgili tarihleri baz alınarak tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinden yeniden belirlenmiştir.
- Önceki raporlama dönemlerine ait mali tablolar paranın en son bilanço tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak düzeltilmiştir. Cari dönem düzeltme katsayısı önceki dönem finansal tablolarına uygulanmıştır.
- Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu tablosunda yer alan tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

2.1.3 Geçerli ve raporlama para birimi

Finansal tablolar, Şirket'in faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiş olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkelerine göre hazırlamıştır.

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılır.

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 30 Haziran 2026 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. **30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve kar payı ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

- **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi ve uygulamadaki çeşitliliği azaltmayı amaçlamaktadır.

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

"TMS 8 paragraf 30'a uyum sağlamak amacıyla, Mart 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30'uncu paragrafına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.
- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, özellikle:

Söz konusu değişikliklerin/iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.2.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Ücret, komisyon ve kar payı gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, ihraç hizmet komisyonları tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Kar payı gelir ve gideri

Kar payı gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.2 Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya finansal bir yükümlülük, sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna alınmaktadır. Finansal araçların normal yoldan alımı veya satımı, işlem tarihinde ya da teslim tarihinde muhasebeleştirme yöntemlerinden biri kullanılarak finansal tablolara alınır veya finansal tablo dışı bırakılır. Menkul değerlerin alım ve satım işlemleri teslim tarihinde muhasebeleştirilmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilmesinde, sınıflandırması, sözleşmeye bağlı şartlara ve ilgili iş modeline bağlıdır. TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında değerlendirilen varlıklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir.

Finansal araçların ilk muhasebeleştirilme esnasında hangi kategoride sınıflandırılacağı, sözleşmeye bağlı nakit akışların özelliklerine bağlıdır.

Şirket'in TFRS 9 kapsamında finansal varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

a) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarar'a Yansıtılan Finansal Varlıklar:

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kâr sağlamak amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kâr sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

b) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan ve buna ek olarak finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır.

c) İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin kar payı oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan kar payı gelirleri dönem kar/zararında kar payı geliri olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri dışındaki finansal varlıkları olan ticari alacaklar itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklardır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.2 Finansal araçlar (devamı)

c) İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar: (devamı)

Etkin kar payı yöntemi

Etkin kar payı yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili kar payı gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin kar payı oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamını, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin kar payı yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

d) Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar

Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar aktif bir piyasası oluşmamış gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde hesaplanamayan uzun vadeli finansal varlıklardan oluşmaktadır. Bu varlıklar, Ödenen maliyetlerinden değerlendirilir. Borsaya kote olmayan ve değeri makul şekilde ölçülemeyen ve uzun vadede elde tutulması beklenen şirket hisseleri bu kalem altında gösterilir.

e) Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar borçluya para veya hizmet sağlama yoluyla yaratılan finansal varlıklardır. Söz konusu ticari ve diğer alacaklar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin kâr payı oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden varsa şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır.

f) Satım ve geri alım anlaşmaları

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük müşterilere borçlar hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacaklar olarak kaydedilir.

g) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü / beklenen zarar karşılığı

Her raporlama tarihinde, değer düşüklüğü kapsamındaki finansal aracın kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli bir artış olup olmadığı değerlendirilir. Bu değerlendirme yapılırken, finansal aracın temerrüt riskinde meydana gelen değişim dikkate alınır. Beklenen zarar karşılığı tahmini tarafsız, olasılıklara göre ağırlıklandırılmış ve geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi zararı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla şirketin beklenen zarar karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.2 Finansal araçlar (devamı)

h) Nakit ve nakit benzerleri:

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları ile ters repo işlemlerinden alacaklar ve borsa para piyasasından alacakları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin kar payı oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

Türev olmayan finansal yükümlülükler

i) Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmekte, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilen değerleri üzerinden değerlendirilmektedir.

ii) Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "iç verim oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

Sermaye

i) Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.2.3 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosu net değerleri ile gösterilir.

2.2.4 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.2 Finansal araçlar (devamı)

2.2.5 Pay başına kazanç

Pay Başına Kazanca İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı – TMS 33'e göre pay senetleri borsada işlem görmeyen işletmeler pay başına kazanç açıklamak zorunda değildirler. Şirket'in payları borsada işlem görmediğinden, ilişikteki finansal tablolarda pay başına kazanç hesaplanmamıştır.

2.2.6 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve
- İlgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.2.7 Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar

"Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 37") uyarınca, herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir.

Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili finansal dipnotlarda açıklamaktadır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.2.8 İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dâhildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.9 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Dönemin vergi karşılığı, cari dönem kurumlar vergisi ve ertelenmiş verginin değişim farkını içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve raporlama dönemi sonunda geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya alacağı, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya alacağı, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde geçerli olacağı tahmin edilen vergi oranları kullanılmaktadır.

Hesaplanan ertelenmiş vergi alacakları ile ertelenmiş vergi yükümlülükleri finansal tablolarda netleştirilerek gösterilmektedir.

Kıdem tazminatı

İlişikteki finansal tablolarda, Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla personeli bulunmadığı için kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

2.2.10 Nakit akış tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.2.11 Bölümlere göre raporlama

Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir.

Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

2.4 Muhasebe hataları

Tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak düzenlenmekte ve önceki dönem finansal tabloları yerinden düzenlenmektedir.

2.5 Gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

- 1'inci seviye : Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
- 2'nci seviye : 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.
- 3'üncü seviye : Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. Bölümlere göre raporlama

Şirket, Türkiye'de ve sadece varlık kiralama şirketi olarak faaliyet gösterdiğinden bölümlere göre raporlama açıklaması verilmemiştir.

4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bankalar	86.551.344	7.728.888
- Vadesiz hesaplar (*)	86.551.344	7.728.888
Toplam	86.551.344	7.728.888

(*) Vadesiz hesaplar Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. nezdindenki özel cari hesaplardan oluşmaktadır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri tutarı 86.551.344 TL olup tamamı Türk Lirası'ndan oluşmaktadır. (31 Aralık 2025: 7.728.888 TL). Söz konusu bakiyeler içerisinde bloke tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

5. Finansal Yatırımlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan finansal varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal yatırımlar	141.192.000	171.779.958
- Kira Sertifikaları	141.192.000	117.564.468
- Yatırım Fonları	-	54.215.490
Toplam	141.192.000	171.779.958

6. Ticari alacaklar

6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar	11.830.707.286	7.441.041.319
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10.621.753.284	6.860.222.675
- Kar Payı Tahakkukları	1.208.954.002	580.818.644
Toplam	11.830.707.286	7.441.041.319

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. Ticari alacaklar (Devamı)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in ihraç ettiği ve bilanço tarihi itibarıyla henüz itfa olmamış, kira sertifikalarının detayı aşağıdadır:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı Tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
04.03.2024	200.000.000	TRDEMVK32717	7.068.493	TL	01.03.2027	43,00	244
13.08.2024	100.000.000	TRDEMVK82613	5.890.411	TL	11.08.2026	43,00	42
03.06.2025	250.000.000	TRDEMVK62722	8.346.260	TL	01.06.2027	43,36	336
03.06.2025	250.000.000	TRDEMVK62714	8.346.260	TL	01.06.2027	43,36	336
13.06.2025	500.000.000	TRDEMVK62730	10.879.192	TL	18.06.2027	42,92	353
14.07.2025	100.000.000	TRDEMVK72614	8.982.192	TL	13.07.2026	41,50	13
30.07.2025	100.000.000	TRDEMVK72622	7.343.382	TL	30.07.2026	45,16	30
05.09.2025	100.000.000	TRDEMVK92620	2.653.425	TL	04.09.2026	37,25	66
05.09.2025	100.000.000	TRDEMVK92612	2.884.932	TL	04.09.2026	40,50	66
22.09.2025	100.000.000	TRDEMVK92638	918.493	TL	21.09.2026	37,25	83
26.09.2025	100.000.000	TRDEMVK92646	520.548	TL	25.09.2026	38,00	87
03.10.2025	100.000.000	TRDEMVKE2610	9.631.507	TL	02.10.2026	39,50	94
18.12.2025	100.000.000	TRDEMVKA2614	20.835.616	TL	18.12.2026	39,00	171
19.12.2025	100.000.000	TRDEMVKA2622	1.216.438	TL	18.12.2026	37,00	171
19.12.2025	225.000.000	TRDEMVKA2648	46.221.164	TL	21.12.2026	38,65	174
19.12.2025	340.000.000	TRDEMVKA2630	69.845.315	TL	21.12.2026	38,65	174
02.01.2026	200.000.000	TRDEMVK12719	20.958.842	TL	08.01.2027	43,03	192
02.01.2026	1.000.000.000	TRDEMVK12727	189.863.014	TL	07.01.2027	38,50	191
14.01.2026	100.000.000	TRDEMVK12735	7.910.959	TL	12.01.2027	37,50	196
19.01.2026	265.000.000	TRDEMVK12743	45.265.993	TL	19.01.2027	38,25	203
27.01.2026	100.000.000	TRDEMVK12750	15.075.342	TL	26.01.2027	35,50	210
04.02.2026	100.000.000	TRDEMVK22718	5.600.000	TL	03.02.2027	36,50	218
09.02.2026	500.000.000	TRDEMVK22726	73.236.986	TL	09.02.2027	37,65	224
11.02.2026	430.000.000	TRDEMVK22734	62.261.644	TL	11.02.2027	37,75	226
27.02.2026	100.000.000	TRDEMVK22767	12.875.616	TL	26.02.2027	37,90	241
27.02.2026	100.000.000	TRDEMVK22759	12.875.616	TL	26.02.2027	37,90	241
27.02.2026	500.000.000	TRDEMVK92653	63.698.630	TL	03.09.2026	37,50	65
27.02.2026	100.000.000	TRDEMVK22742	3.750.685	TL	25.02.2027	37,00	240
18.03.2026	100.000.000	TRDEMVK32725	12.082.192	TL	18.03.2027	42,00	261
27.03.2026	440.000.000	TRDEMVK92661	45.711.781	TL	17.09.2026	39,50	79
02.04.2026	100.000.000	TRDEMVKE2628	10.849.315	TL	16.10.2026	44,00	108
10.04.2026	500.000.000	TRDEMVK62748	26.481.860	TL	04.06.2027	40,59	339
13.04.2026	100.000.000	TRDEMVK42716	9.631.507	TL	12.04.2027	44,50	286
21.04.2026	150.000.000	TRDEMVK72630	12.546.575	TL	21.07.2026	43,00	21
29.04.2026	200.000.000	TRDEMVK42724	14.584.448	TL	27.04.2027	TLREFK+100	301
30.04.2026	100.000.000	TRDEMVKE2636	6.964.384	TL	27.10.2026	41,00	119
30.04.2026	350.000.000	TRDEMVKE2644	24.523.973	TL	16.10.2026	41,25	108
30.04.2026	500.000.000	TRDEMVK42732	34.593.622	TL	30.04.2027	TLREFK+50	304
13.05.2026	200.000.000	TRDEMVK82621	11.813.699	TL	12.08.2026	44,00	43
15.05.2026	250.000.000	TRDEMVK52715	14.287.163	TL	13.05.2027	TLREFK+350	317
20.05.2026	75.000.000	TRDEMVK52723	3.574.396	TL	26.05.2027	TLREFK+65	330
21.05.2026	140.000.000	TRDEMVK52731	6.549.938	TL	27.05.2027	TLREFK+90	331
21.05.2026	200.000.000	TRDEMVK82639	9.884.932	TL	26.08.2026	44,00	57
21.05.2026	100.000.000	TRDEMVK92679	5.054.795	TL	18.09.2026	45,00	80
22.05.2026	100.000.000	TRDEMVK82647	4.821.918	TL	28.08.2026	44,00	59
22.05.2026	200.000.000	TRDEMVK82654	9.643.836	TL	28.08.2026	44,00	59
08.06.2026	100.000.000	TRDEMVKA2655	2.693.836	TL	04.12.2026	42,75	157
15.06.2026	450.000.000	TRDEMVK62755	8.092.761	TL	16.06.2027	TLREFK+80	351

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in ihraç ettiği ve bilanço tarihi itibarıyla henüz itfa olmamış, kira sertifikalarının detayı aşağıdadır:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı Tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
20.03.2024	176.640.000	TRDEMVK32618	1.838.992	TL	25.03.2026	47,50	84
15.05.2024	235.520.000	TRDEMVK52616	14.840.986	TL	13.05.2026	46,00	133
19.07.2024	588.800.000	TRDEMVK12610	52.717.764	TL	19.01.2026	43,00	19
13.08.2024	117.760.000	TRDEMVK82613	7.075.279	TL	11.08.2026	43,00	223
10.01.2025	306.176.000	TRDEMVK12628	28.545.669	TL	12.01.2026	41,00	12
17.01.2025	294.400.000	TRDEMVK12644	24.826.389	TL	30.01.2026	40,50	30
17.01.2025	294.400.000	TRDEMVK12636	24.826.389	TL	30.01.2026	40,50	30
17.01.2025	294.400.000	TRDEMVK12651	24.826.389	TL	30.01.2026	40,50	30
31.01.2025	294.400.000	TRDEMVK12669	21.003.222	TL	29.01.2026	42,00	29
14.02.2025	294.400.000	TRDEMVK22619	13.889.227	TL	20.02.2026	42,00	51
22.05.2025	117.760.000	TRDEMVK22627	7.430.172	TL	11.02.2026	47,00	42
14.07.2025	117.760.000	TRDEMVK72614	10.711.321	TL	13.07.2026	41,50	194
30.07.2025	117.760.000	TRDEMVK72622	8.639.459	TL	30.07.2026	45,16	211
14.08.2025	235.520.000	TRDEMVK12677	38.392.986	TL	29.01.2026	42,50	29
20.08.2025	117.760.000	TRDEMVK22635	18.157.624	TL	12.02.2026	42,00	43
05.09.2025	117.760.000	TRDEMVK92612	3.527.961	TL	04.09.2026	40,50	247
05.09.2025	117.760.000	TRDEMVK92620	3.244.853	TL	04.09.2026	37,25	247
09.09.2025	117.760.000	TRDEMVK32626	15.263.632	TL	06.03.2026	41,50	65
22.09.2025	117.760.000	TRDEMVK92638	1.201.797	TL	21.09.2026	37,25	264
25.09.2025	117.760.000	TRDEMVK32634	12.963.279	TL	17.03.2026	41,00	76
26.09.2025	117.760.000	TRDEMVK92646	735.597	TL	25.09.2026	38,00	268
30.09.2025	58.880.000	TRDEMVK32642	6.075.932	TL	26.03.2026	40,50	85
03.10.2025	117.760.000	TRDEMVKE2610	11.469.501	TL	02.10.2026	39,50	275
03.10.2025	117.760.000	TRDEMVK32659	11.324.318	TL	18.03.2026	39,00	77
16.10.2025	117.760.000	TRDEMVK42617	9.688.583	TL	10.04.2026	39,00	100
17.10.2025	117.760.000	TRDEMVK42625	10.298.354	TL	14.04.2026	42,00	104
03.11.2025	58.880.000	TRDEMVK42633	3.640.478	TL	30.04.2026	38,25	120
04.11.2025	235.520.000	TRDEMVK42641	14.315.099	TL	30.04.2026	38,25	120
11.11.2025	117.760.000	TRDEMVK32675	6.417.113	TL	25.03.2026	39,00	84
11.11.2025	117.760.000	TRDEMVK32683	6.417.113	TL	25.03.2026	39,00	84
11.11.2025	176.640.000	TRDEMVK32691	9.625.670	TL	25.03.2026	39,00	84
11.11.2025	176.640.000	TRDEMVK32667	9.625.670	TL	25.03.2026	39,00	84
13.11.2025	58.880.000	TRDEMVK22643	3.082.731	TL	12.02.2026	39,00	43
17.11.2025	117.760.000	TRDEMVK42658	5.553.271	TL	21.04.2026	38,25	111
03.12.2025	58.880.000	TRDEMVK52624	1.777.692	TL	22.05.2026	38,00	142
18.12.2025	117.760.000	TRDEMVKA2614	1.761.561	TL	18.12.2026	39,00	352
19.12.2025	264.960.000	TRDEMVKA2648	3.647.374	TL	21.12.2026	38,65	355
19.12.2025	400.384.000	TRDEMVKA2630	5.511.587	TL	21.12.2026	38,65	355
19.12.2025	117.760.000	TRDEMVKA2622	1.551.851	TL	18.12.2026	37,00	352

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6.2 Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ticari alacaklar	4.920.000.000	2.885.120.000
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.920.000.000	2.885.120.000
Toplam	4.920.000.000	2.885.120.000

30 Haziran 2026

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı Tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
08.07.2025	250.000.000	TRDEMVK72812	24.962.229	TL	04.07.2028	41,95	735
01.08.2025	500.000.000	TRDEMVK82712	31.285.529	TL	06.08.2027	44,33	402
15.09.2025	500.000.000	TRDEMVK92711	9.024.833	TL	13.09.2027	42,30	440
15.01.2026	250.000.000	TRDEMVK12925	21.969.986	TL	10.01.2029	40,89	925
15.01.2026	250.000.000	TRDEMVK12917	21.969.986	TL	10.01.2029	40,89	925
30.01.2026	1.000.000.000	TRDEMVK22916	61.905.304	TL	09.02.2029	41,64	955
13.05.2026	500.000.000	TRDEMVK72713	7.771.285	TL	07.07.2027	TLREFK+35	372
25.05.2026	420.000.000	TRDEMVK52814	17.849.372	TL	22.05.2028	TLREFK+125	692
25.05.2026	250.000.000	TRDEMVK52822	10.624.626	TL	22.05.2028	TLREFK+125	692
29.06.2026	500.000.000	TRDEMVK62920	1.123.485	TL	25.06.2029	TLREFK+110	1091
29.06.2026	500.000.000	TRDEMVK62912	1.123.485	TL	25.06.2029	TLREFK+110	1091

30 Haziran 2025

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı Tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
04.03.2024	235.520.000	TRDEMVK32717	8.601.319	TL	01.03.2027	43,00	425
03.06.2025	294.400.000	TRDEMVK62722	10.008.246	TL	01.06.2027	43,36	517
03.06.2025	294.400.000	TRDEMVK62714	10.008.246	TL	01.06.2027	43,36	517
13.06.2025	588.800.000	TRDEMVK62730	13.341.637	TL	18.06.2027	42,92	534
08.07.2025	294.400.000	TRDEMVK72812	29.416.041	TL	04.07.2028	41,95	916
01.08.2025	588.800.000	TRDEMVK82712	41.746.404	TL	06.08.2027	44,33	583
15.09.2025	588.800.000	TRDEMVK92711	11.253.865	TL	13.09.2027	42,30	621

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. Peşin ödenmiş giderler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in peşin ödenmiş giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenmiş giderler	5.392	-
- <i>Gelecek aylara ait giderler</i>	5.392	-
Toplam	5.392	-

8. Borçlanmalar

8.1 Kısa Vadeli Borçlanmalar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlanmalar	6.282.225.978	3.845.576.839
- <i>İhraç edilmiş kira sertifikaları (*)</i>	6.282.225.978	3.845.576.839
Toplam	6.282.225.978	3.845.576.839

(*) Şirket'in, kısa vadeli borçlanmalarının 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, 5.695.000.000 TL anapara ve 587.225.978 TL kar payı giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 3.591.680.000 TL anapara ve 253.896.839 TL kar payı).

8.2 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ticari borçların kısa vadeli kısımları	5.541.728.024	3.594.761.804
- <i>İhraç edilmiş kira sertifikaları (*)</i>	5.541.728.024	3.594.761.804
Toplam	5.541.728.024	3.594.761.804

(*) Şirket'in, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, 4.920.000.000 TL anapara ve 621.728.024 TL kar payı giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 3.267.840.000 TL anapara ve 326.921.804 TL kar payı).

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. Borçlanmalar (devamı)

8.3 Uzun vadeli borçlanmalar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ticari borçlar	4.920.000.000	2.885.120.000
- Kira sertifikaları ihraçlarına ilişkin borçlar ^(*)	4.920.000.000	2.885.120.000
Toplam	4.920.000.000	2.885.120.000

(*) Şirket'in, uzun vadeli borçlanmaları 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, 4.920.000.000 TL anapara tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 2.885.120.000 TL anapara).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in ihraç ettiği ve bilanço tarihi itibarıyla henüz itfa olmamış, kira sertifikalarının detayı aşağıdadır:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı tahakkukları	Para cinsi	Vade tarihi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
04.03.2024	200.000.000	TRDEMVK32717	7.068.493	TL	01.03.2027	43,00	244
13.08.2024	100.000.000	TRDEMVK82613	5.890.411	TL	11.08.2026	43,00	42
03.06.2025	250.000.000	TRDEMVK62722	8.346.260	TL	01.06.2027	43,36	336
03.06.2025	250.000.000	TRDEMVK62714	8.346.260	TL	01.06.2027	43,36	336
13.06.2025	500.000.000	TRDEMVK62730	10.879.192	TL	18.06.2027	42,92	353
08.07.2025	250.000.000	TRDEMVK72812	24.962.229	TL	04.07.2028	41,95	735
14.07.2025	100.000.000	TRDEMVK72614	8.982.192	TL	13.07.2026	41,50	13
30.07.2025	100.000.000	TRDEMVK72622	7.343.382	TL	30.07.2026	45,16	30
01.08.2025	500.000.000	TRDEMVK82712	31.285.529	TL	06.08.2027	44,33	402
05.09.2025	100.000.000	TRDEMVK92620	2.653.425	TL	04.09.2026	37,25	66
05.09.2025	100.000.000	TRDEMVK92612	2.884.932	TL	04.09.2026	40,50	66
15.09.2025	500.000.000	TRDEMVK92711	9.024.833	TL	13.09.2027	42,30	440
22.09.2025	100.000.000	TRDEMVK92638	918.493	TL	21.09.2026	37,25	83
26.09.2025	100.000.000	TRDEMVK92646	520.548	TL	25.09.2026	38,00	87
03.10.2025	100.000.000	TRDEMVK2610	9.631.507	TL	02.10.2026	39,50	94
18.12.2025	100.000.000	TRDEMVK2614	20.835.616	TL	18.12.2026	39,00	171
19.12.2025	100.000.000	TRDEMVK2622	1.216.438	TL	18.12.2026	37,00	171
19.12.2025	225.000.000	TRDEMVK2648	46.221.164	TL	21.12.2026	38,65	174
19.12.2025	340.000.000	TRDEMVK2630	69.845.315	TL	21.12.2026	38,65	174
02.01.2026	200.000.000	TRDEMVK12719	20.958.842	TL	08.01.2027	43,03	192
02.01.2026	1.000.000.000	TRDEMVK12727	189.863.014	TL	07.01.2027	38,50	191
14.01.2026	100.000.000	TRDEMVK12735	7.910.959	TL	12.01.2027	37,50	196
15.01.2026	250.000.000	TRDEMVK12925	21.969.986	TL	10.01.2029	40,89	925
15.01.2026	250.000.000	TRDEMVK12917	21.969.986	TL	10.01.2029	40,89	925
19.01.2026	265.000.000	TRDEMVK12743	45.265.993	TL	19.01.2027	38,25	203
27.01.2026	100.000.000	TRDEMVK12750	15.075.342	TL	26.01.2027	35,50	210
30.01.2026	1.000.000.000	TRDEMVK22916	61.905.304	TL	09.02.2029	41,64	955
04.02.2026	100.000.000	TRDEMVK22718	5.600.000	TL	03.02.2027	36,50	218
09.02.2026	500.000.000	TRDEMVK22726	73.236.986	TL	09.02.2027	37,65	224
11.02.2026	430.000.000	TRDEMVK22734	62.261.644	TL	11.02.2027	37,75	226
27.02.2026	100.000.000	TRDEMVK22767	12.875.616	TL	26.02.2027	37,90	241
27.02.2026	100.000.000	TRDEMVK22759	12.875.616	TL	26.02.2027	37,90	241

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. Borçlanmalar (devamı)

8.3 Uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı tahakkukları	Para cinsi	Vade tarihi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
27.02.2026	500.000.000	TRDEMVK92653	63.698.630	TL	03.09.2026	37,50	65
27.02.2026	100.000.000	TRDEMVK22742	3.750.685	TL	25.02.2027	37,00	240
18.03.2026	100.000.000	TRDEMVK32725	12.082.192	TL	18.03.2027	42,00	261
27.03.2026	440.000.000	TRDEMVK92661	45.711.781	TL	17.09.2026	39,50	79
02.04.2026	100.000.000	TRDEMVKE2628	10.849.315	TL	16.10.2026	44,00	108
10.04.2026	500.000.000	TRDEMVK62748	26.481.860	TL	04.06.2027	40,59	339
13.04.2026	100.000.000	TRDEMVK42716	9.631.507	TL	12.04.2027	44,50	286
21.04.2026	150.000.000	TRDEMVK72630	12.546.575	TL	21.07.2026	43,00	21
29.04.2026	200.000.000	TRDEMVK42724	14.584.448	TL	27.04.2027	TLREFK+100	301
30.04.2026	100.000.000	TRDEMVKE2636	6.964.384	TL	27.10.2026	41,00	119
30.04.2026	350.000.000	TRDEMVKE2644	24.523.973	TL	16.10.2026	41,25	108
30.04.2026	500.000.000	TRDEMVK42732	34.593.622	TL	30.04.2027	TLREFK+50	304
13.05.2026	200.000.000	TRDEMVK82621	11.813.699	TL	12.08.2026	44,00	43
13.05.2026	500.000.000	TRDEMVK72713	7.771.285	TL	07.07.2027	TLREFK+35	372
15.05.2026	250.000.000	TRDEMVK52715	14.287.163	TL	13.05.2027	TLREFK+350	317
20.05.2026	75.000.000	TRDEMVK52723	3.574.396	TL	26.05.2027	TLREFK+65	330
21.05.2026	140.000.000	TRDEMVK52731	6.549.938	TL	27.05.2027	TLREFK+90	331
21.05.2026	200.000.000	TRDEMVK82639	9.884.932	TL	26.08.2026	44,00	57
21.05.2026	100.000.000	TRDEMVK92679	5.054.795	TL	18.09.2026	45,00	80
22.05.2026	100.000.000	TRDEMVK82647	4.821.918	TL	28.08.2026	44,00	59
22.05.2026	200.000.000	TRDEMVK82654	9.643.836	TL	28.08.2026	44,00	59
25.05.2026	420.000.000	TRDEMVK52814	17.849.372	TL	22.05.2028	TLREFK+125	692
25.05.2026	250.000.000	TRDEMVK52822	10.624.626	TL	22.05.2028	TLREFK+125	692
08.06.2026	100.000.000	TRDEMVKA2655	2.693.836	TL	04.12.2026	42,75	157
15.06.2026	450.000.000	TRDEMVK62755	8.092.761	TL	16.06.2027	TLREFK+80	351
29.06.2026	500.000.000	TRDEMVK62920	1.123.485	TL	25.06.2029	TLREFK+110	1091
29.06.2026	500.000.000	TRDEMVK62912	1.123.485	TL	25.06.2029	TLREFK+110	1091

9. Ticari borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.294.433	-
- Satıcılar	1.294.433	-
Toplam	1.294.433	-

10. Diğer borçlar

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek Vergiler	1.530.070	1.023.340
Alınan Avanslar	103.743	-
Toplam	1.633.813	1.023.340

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi oranı, 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere %20 olarak belirlenmiştir.

Ancak, 15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7394 sayılı Kanun'un 25. Maddesi uyarınca; bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için Kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir. Bu hüküm 2022 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere 15 Nisan 2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu değişiklik, 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır.

15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25'lik kurumlar vergisi oranı %30'a, diğer şirketler için geçerli olan %20'lik kurumlar vergisi oranı ise %25'e çıkarılmıştır. Söz konusu vergi oranı değişikliği, şirketlerin 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançları için geçerli olacaktır. Buna göre; 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda Kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanmıştır.

Vergi Usul Kanunu'nun (VUK) mükerrer 298/A maddesi hükmü çerçevesinde, 2021 takvim yılı sonu itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29.01.2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"la yapılan düzenleme ile kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi uygulaması 2023 yılına ertelenmiştir. Buna göre, geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere, 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde VUK mali tabloları enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamış, 31.12.2023 tarihli VUK mali tablolar ise enflasyon düzeltmesi koşullarının oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. VUK Geçici 33. madde uyarınca, 31.12.2023 tarihinde yapılan enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan ve geçmiş yıllar kar/zarar hesaplarında gösterilmesi gereken kar/zarar farkları kurumlar vergisi matrahını etkilememektedir. Bununla birlikte, 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan düzenleme ile, Bankalar tarafından geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farkının, kazancın tespitinde dikkate alınmayacağı düzenleme altına alınmıştır.

Ancak, 25.12.2025 tarih, 3318 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7571 Sayılı Kanun'un 34. maddesi ile 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'na eklenen geçici 37. maddede 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde (kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerde 2026, 2027 ve 2028 yılında biten hesap dönemleri itibarıyla) mükerrer 298. madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı hüküm altına alınmıştır.

VUK mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası ve Geçici 32. maddelerindeki düzenlemeler ile 537 Sayılı VUK Genel Tebliği çerçevesinde tanımlanan kapsamda ihtiyari olarak mükelleflere yeniden değerlendirme imkanı getirilmiştir. Ancak VUK mükerrer 298. Maddesinin (A) fıkrası ve Geçici 33. madde uyarınca, enflasyon düzeltmesinin yapma zorunluluğu bulunduğu dönemlerde, aynı maddenin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapılamaz. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla VUK 298 mükerrer 298. maddesinin Ç fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in vergi yükümlülüğü detayları aşağıdaki gibidir.

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yükümlülükler Karşılığı	31.586.064	40.323.133
Dönem Karı Peşin Odenen Vergiler	(18.088.303)	(30.914.965)
Vergi Yükümlülüğü	13.497.761	9.408.168

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, kurumlar vergisi karşılığı ile ödenen kurumlar vergisi netleştirildikten sonra kalan tutar "dönem karı vergi yükümlülüğü" hesabı içindeki "ödenecek kurumlar vergisi" veya "cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar" hesabına kaydedilmektedir.

Şirketin etkin vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir.

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ertelenmiş vergi varlığı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Vergi öncesi kar/(zarar)	43.953.711	59.248.153
Şirketin yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi	(13.186.113)	(17.774.446)
Parasal kayıp/kazanç	(18.399.951)	(3.542.159)
Diğer	10.717.914	(6.725.684)
Toplam	(20.868.150)	(28.042.289)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ertelenmiş vergi varlığı aşağıdaki gibidir.

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	15.988.832	17.996.071
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	10.717.914	(2.007.239)
Toplam	26.706.746	15.988.832

Birikmiş geçici farklar	Birikmiş geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)
	30 Haziran 2026	30 Haziran 2026
Ertelenmiş gelirler	89.022.485	26.706.746
Toplam	89.022.485	26.706.746

Birikmiş geçici farklar	Birikmiş geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
Ertelenmiş gelirler	53.296.106	15.988.832
Toplam	53.296.106	15.988.832

12. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri ve ertelenmiş gelirler

Şirketin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla peşin tahsil edilmiş hizmet gelirlerinden kaynaklanan ertelenmiş gelirleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş gelirler	89.022.485	53.296.106
Toplam	89.022.485	53.296.106

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. Özkaynaklar

13.1 Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 250.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 50.000 adet hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 50.000 TL).

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla imtiyazlı hisse senetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

30.06.2026 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Ödenmiş Sermaye	250.000	441.274	691.274
Yasal Yedekler	50.000	44.610	94.610

13.2 Sermaye yedekleri

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermaye yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

13.3 Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekleri aşağıda sunulmaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	94.610	54.216
Toplam	94.610	54.216

13.4 Geçmiş yıl kârları/(zararları)

Şirket'in 131.888.829 TL geçmiş yıllar kârı bulunmaktadır. (31 Aralık 2025: 64.631.015 TL)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Sermaye	250.000	50.000
Sermaye düzeltme farkları	441.274	439.304
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	94.610	54.216
Geçmiş yıllar kârları/(zararları)	131.888.829	64.631.015
Net dönem kârı/(zararı)	23.085.561	67.298.208
Toplam	155.760.274	132.472.743

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. İlişkili taraf açıklamaları

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin ilişkili tarafıdır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ilişkili taraf Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nden alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	86.551.344	7.728.888
- Vadesiz hesaplar (Not 4)	86.551.344	7.728.888
Toplam nakit ve nakit benzerleri	86.551.344	7.728.888

Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yönetim personeline yapılan ödeme bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır).

Genl yönetim giderleri; Şirket ilişkili tarafı olan Türkiye Emlak Katılım Bankası'na 2.529 TL kira ödemesi yapmıştır. (30 Haziran 2026 : 3.329 TL)

15. Hasılat ve satışların maliyeti

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak 2026 30 Haziran 2026	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025
Kira sertifikası ihraç gelirleri	53.616.310	65.292.369
Kar payı gelirleri (*)	2.477.289.934	2.961.931.377
Kar payı giderleri	(2.477.289.934)	(2.961.931.377)
Brüt kar	53.616.310	65.292.369

(*) Şirketin ihraç etmiş olduğu kira sertifikalarından elde ettiği fonları aynı tutar, vade ve kar payı maliyeti ile kullandırımı sonucu elde edilen kar payı gelirlerini içermektedir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. Genel yönetim giderleri

Hesap adı	1 Ocak 2026 30 Haziran 2026	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025
Genel yönetim giderleri	(19.286.091)	(12.875.809)
Toplam faaliyet giderleri	(19.286.091)	(12.875.809)

Genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre gider detayları

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak 2026 30 Haziran 2026	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025
İhraç aracılık giderleri	(17.836.955)	(11.750.820)
Mali müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(923.405)	(650.611)
Ticaret odası giderleri	(397.759)	(333.757)
Noter giderleri	(1.140)	(24.133)
Kira gideri	(2.529)	(3.329)
Vergi ve diğer harçlar	(18.136)	(17.094)
Diğer	(106.167)	(96.065)
Toplam faaliyet giderleri	(19.286.091)	(12.875.809)

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait bağımsız denetim ücretleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bağımsız denetim ücreti	1.050.000	994.663
Toplam	1.050.000	994.663

17. Esas faaliyetlerden diğer gelirler

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak 2026 30 Haziran 2026	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025
Hizmet gelirleri (*)	16.894.507	11.836.251
Toplam faaliyet gelirleri	16.894.507	11.836.251

(*) Şirket'in hizmet gelirleri, kira sertifikasına ihraç müşterilerine MKK, Takas Bank, SPK, Borsa İstanbul ve diğer ihraç maliyetlerinin yansıtma işlemlerinden oluşmaktadır.

18. Finansman gelirleri

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak 2026 30 Haziran 2026	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025
Menkul kıymet satış karları	23.300.343	12.305.565
Brüt kar	23.300.343	12.305.565

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. Net parasal pozisyon kazançları/kayıpları

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait net parasal pozisyon kazançları/kayıpları aşağıda açıklanmıştır:

	01 Ocak 2026 30 Haziran 2026	01 Ocak 2025 30 Haziran 2025
Parasal olmayan kalemler		
Finansal durum tablosu kalemleri		
Gelecek aylara ait giderler	592	559
Ertelenmiş vergi varlığı	3.012.145	2.251.346
Ertelenmiş gelirler	(10.040.485)	(7.432.531)
Ödenmiş sermaye	(75.764)	(69.928)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(8.571)	(7.748)
Geçmiş yıllar kar/zararı	(19.896.541)	(9.236.530)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Satış gelirleri	(118.948.931)	(151.322.280)
Satışların maliyeti	116.804.810	148.947.477
Genel yönetim giderleri	1.016.696	785.544
Diğer gelir ve karlar	(2.470.935)	(1.890.174)
Diğer gelir ve karlar	1.705.491	343.538
Diğer gider ve zararlar	(1.348.938)	320.504
Toplam	(30.250.431)	(17.310.223)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Bu not aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir.

Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi riski.
- Likidite riski.
- Piyasa riski.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

20.1 Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2026	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Diğer Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B)	-	16.750.707.286	-	-	86.551.344
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	16.750.707.286	-	-	86.551.344
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	16.750.707.286	-	-	86.551.344
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

31 Aralık 2025	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Diğer Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B)	-	10.326.161.319	-	-	7.728.888
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	10.326.161.319	-	-	7.728.888
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	10.326.161.319	-	-	7.728.888
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

20.2 Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in sukuk (kira sertifikası) ihraçlarına ilişkin nitelikli yatırımcıya olan dolaylı yükümlülüklerini yerine getirmemesi ihtimalidir ve sıkı piyasa yapısı ve piyasada oluşan engeller nedeniyle pozisyonlardan çıkılamaması durumunda ortaya çıkabilecek zarar riski olarak tanımlanmıştır. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi. Sukukları ihraç eden finansal kurumun ve dolaylı olarak da Şirket'in ilişkili yükümlülükleri yerine getirememesi sonucu likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi finansal kurumlarla garanti sözleşmeleri imzalayarak muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı elde etmek garantisi almak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

20.2 Likidite riski (devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşmeler uyarınca kalan vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

Cari dönem Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl – 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Borçlanmalar	16.743.954.002	24.951.208.711	3.205.961.918	11.760.637.546	9.984.609.247	-
Ticari Borçlar	1.294.433	1.294.433	1.294.433	-	-	-
Diğer Borçlar	15.131.574	15.131.574	15.131.574	-	-	-
Toplam	16.760.380.009	24.967.634.718	3.222.387.925	11.760.637.546	9.984.609.247	-

Önceki dönem Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl – 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Borçlanmalar	10.325.458.643	15.155.584.424	5.648.876.867	3.908.649.938	5.598.057.619	-
Diğer borçlar	10.431.505	10.431.505	10.431.505	-	-	-
Toplam	10.335.890.148	15.166.015.929	5.659.308.372	3.908.649.938	5.598.057.619	-

(*)30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal varlıkların ve yükümlülüklerinin beklenen vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay- 1 yıl arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılmayan	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	86.551.344	-	-	-	-	-	86.551.344
Finansal yatırımlar	-	-	141.192.000	-	-	-	141.192.000
Ticari alacaklar	-	-	11.830.707.286	4.920.000.000	-	-	16.750.707.286
Diğer varlıklar	5.392	-	-	-	-	26.706.746	26.712.138
Toplam varlıklar	86.556.736	-	11.971.899.286	4.920.000.000	-	26.706.746	17.005.162.768
İhraç edilen kira sertifikaları	-	-	(11.823.954.002)	(4.920.000.000)	-	-	(16.743.954.002)
Ticari borçlar	(1.294.433)	-	-	-	-	-	(1.294.433)
Diğer yükümlülükler	(15.131.574)	-	(89.022.485)	-	-	(155.760.274)	(259.914.333)
Toplam yükümlülükler	(16.426.007)	-	(11.912.976.487)	(4.920.000.000)	-	(155.760.274)	(17.005.162.768)
Likidite riski	70.130.729	-	58.922.799	-	-	(129.053.528)	-

(*)30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar ertelenmiş vergi ve özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

20.2 Likidite riski (devamı)

31 Aralık 2025	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay- 1 yıl arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılmayan	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	7.728.888	-	-	-	-	-	7.728.888
Finansal yatırımlar	-	-	171.779.958	-	-	-	171.779.958
Ticari alacaklar	-	-	7.441.041.319	2.885.120.000	-	-	10.326.161.319
Diğer varlıklar	-	-	-	-	-	15.988.832	15.988.832
Toplam	7.728.888	-	7.612.821.277	2.885.120.000	-	15.988.832	10.521.658.997
İhraç edilen kira sertifikaları	-	-	(7.440.338.643)	(2.885.120.000)	-	-	(10.325.458.643)
Diğer yükümlülükler	(10.431.505)	-	(53.296.106)	-	-	(132.472.743)	(196.200.354)
Toplam yükümlülükler	(10.431.505)	-	(7.493.634.749)	(2.885.120.000)	-	(132.472.743)	(10.521.658.997)
Likidite riski	(2.702.617)	-	119.186.528	-	-	(116.483.911)	-

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar ve özkaynak hesapları dağıtılmayan olarak gösterilmiştir.

20.3 Kur riski

Yabancı para riski herhangi bir finansal aracın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket, yabancı para cinsinden parasal varlıklarını TL'ye çevirirken kurlardaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2026 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

21. Finansal araçlar

21.1 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Şirket finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler. Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Kısa vadeli borçların (kira sertifikalarının ihracına ilişkin yükümlülükler) gerçeğe uygun değeri kalan vadelerine göre nakit çıkışlarının değişen ülke risk primi ve kâr payı oranı değişimleri göz önünde bulundurularak hesaplanan oranlarla indirgenmesi yoluyla hesaplanmaktadır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. Finansal araçlar (devamı)

21.1 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	86.551.344	86.551.344	7.728.888	7.728.888
Finansal Yatırımlar	141.192.000	141.192.000	171.779.958	171.779.958
Ticari alacaklar	16.750.707.286	16.750.707.286	10.326.161.319	10.326.161.319
Toplam	16.978.450.630	16.978.450.630	10.505.670.165	10.505.670.165
Finansal yükümlülükler				
İhraç edilen kira sertifikaları	16.743.954.002	16.743.954.002	10.325.458.643	10.325.458.643
Ticari borçlar	1.294.433	1.294.433	-	-
Diğer borçlar	1.633.813	1.633.813	1.023.340	1.023.340
Diğer yükümlülükler	102.520.246	102.520.246	62.704.271	62.704.271
Toplam	16.849.402.494	16.849.402.494	10.389.186.254	10.389.186.254

22. Karşılıklar şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

23. Finansal tabloların önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Bulunmamaktadır.

24. Taahhütler

Bulunmamaktadır.

25. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, 6 Temmuz 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 728 gün vadeli. 100.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 6 Temmuz 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 728 gün vadeli. 665.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

.....